

Detroit y el impuesto sobre la propiedad

Estrategias para mejorar su equidad y recaudación

Por Gary Sands y Mark Skidmore

HABIENDO EMERGIDO EL AÑO PASADO DE LA QUIEBRA MUNICIPAL MÁS GRANDE EN LA HISTORIA DE LOS EE.UU., la recuperación de Detroit sigue viéndose afectada por las deficiencias estructurales de su sistema de impuesto sobre la propiedad, según este nuevo informe publicado por el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo en noviembre de 2015. Las altas tasas del impuesto sobre la propiedad de Detroit, junto con los problemas de mora, tasaciones inexactas y el uso exagerado de exenciones tributarias, más las limitaciones impuestas por la constitución y la legislación de Michigan, siguen exponiendo la ciudad a dificultades fiscales.

Los estudios han demostrado que los beneficios fiscales de las exenciones frecuentemente son superados por los costos, lo cual sugiere que esta herramienta se debería usar con mayor prudencia.

“La reforma del impuesto sobre la propiedad es sólo uno de los distintos desafíos que se le presentan a Detroit y a sus residentes, pero su implementación podría tener un verdadero impacto en la economía y la calidad de vida de la ciudad, y podría servir como ejemplo para otras ciudades con problemas de pérdida de empleo y población y una base tributaria decreciente», dice Gary Sands, profesor emérito de Planificación Urbana de Wayne State University y

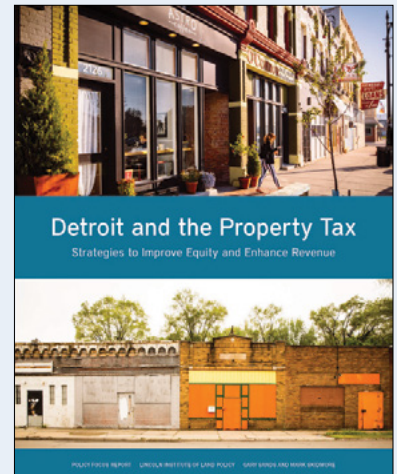
coautor de este informe junto con Mark Skidmore, *visiting fellow* del Instituto Lincoln y profesor de Economía de la Universidad Estatal de Michigan.

Detroit and the Property Tax: Strategies to Improve Equity and Enhance Revenue (Detroit y el impuesto sobre la propiedad: Estrategias para mejorar su equidad y recaudación) sugiere varias reformas para ayudar a fortalecer el impuesto sobre la propiedad de Detroit, como:

- **Seguir mejorando las tasaciones:** La excesiva sobrevaluación de las propiedades han contribuido al nivel de mora históricamente alto en el pago del impuesto sobre la propiedad

de Detroit, que ha mejorado pero todavía oscila alrededor del 30 por ciento, o sea, diez veces mayor que la mediana de mora de las principales ciudades de los Estados Unidos.

- **Mejorar el enfoque de las exenciones tributarias:** Detroit ha concedido exenciones tributarias a alrededor de 11.400 propiedades, que corresponde al 3,5 por ciento de todas las propiedades privadas tributables. Los estudios han demostrado que los beneficios



Noviembre de 2015 / 48 páginas / Rústica / \$15
ISBN: 978-1-55844-341-9

Para encargar ejemplares,
www.lincolninst.edu/pubs

- fiscales de las exenciones frecuentemente son superados por los costos, lo cual sugiere que esta herramienta se debería usar con mayor prudencia.
- **Implementar un impuesto sobre el suelo:** El impuesto sobre el suelo se calcula solamente de acuerdo al valor o tamaño de un terreno, sin imponer un tributo adicional por edificaciones nuevas o mejoras. Muchos economistas prefieren este tributo en vez del impuesto sobre la propiedad tradicional, porque desalienta la retención de lotes vacantes o infrautilizados (por ejemplo, un jardín comunitario en un terreno valioso en el centro de la ciudad) y fomenta el desarrollo inmobiliario.
- **Eliminar el límite estatal de valor tributable:** El límite de valor tributable, establecido por los votantes como parte de la Propuesta A de 1994, restringe el incremento de la base tributaria a medida que el mercado inmobiliario se va recuperando. También da tratamiento preferencial

a los propietarios antiguos, perpetuando tasas tributarias efectivas bajas a expensas de los compradores nuevos.

- **Reducir las tasas tributarias estatutarias:** Detroit tiene la mayor tasa tributaria de todas las ciudades grandes de los EE.UU., más del doble de la tasa promedio de las ciudades vecinas. La reducción de la tasa podría mejorar el nivel de mora, ayudar a aumentar el valor de las propiedades, y compensar la mayor carga tributaria que podría resultar de reducir las exenciones o eliminar el límite de valor imponible.

El impuesto sobre la propiedad y otros mecanismos de financiamiento basados en el suelo son un componente clave de la campaña de salud fiscal municipal del Instituto Lincoln, un esfuerzo multianual a fin de ayudar a restaurar la capacidad de los gobiernos locales para proporcionar servicios básicos y hacer planes para el futuro. En los últimos años, el Instituto Lincoln se ha dedicado a investigar distintos aspectos de la salud fiscal municipal en Detroit, con la publicación de trabajos sobre el valor del suelo, la mora tributaria y el límite al crecimiento de las tasaciones de Michigan.

Gary Sands, AICP, es profesor emérito de Planificación Urbana en Wayne State University, Detroit, Michigan.

Mark Skidmore es profesor de Economía en la Universidad Estatal de Michigan, donde ocupa la Cátedra Morris en Finanzas y Política Gubernamental Estatal y Local. Actualmente es coeditor de *Journal of Urban Affairs* y *visiting fellow* del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo.

El suelo y la ciudad

Editado por George W. McCarthy, Gregory K. Ingram y Samuel A. Moody

EN MEDIO DE LOS DESAFÍOS SIN PRECEDENTES QUE ENFRENTAN LAS CIUDADES DE TODO EL MUNDO, el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo ha publicado un libro electrónico que analiza la crucial importancia del suelo en el futuro urbano mundial y ofrece ideas a aquellas ciudades que enfrentan cambios en sus necesidades de planificación, financiamiento y vivienda.

Este libro electrónico, *El suelo y la ciudad*, es una compilación de las actas de la Conferencia sobre Políticas de Suelo 2014 del Instituto Lincoln, editada por el presidente del Instituto, George W. McCarthy, el expresidente, Gregory K. Ingram, y Samuel A. Moody, gerente de programas.

A partir de una amplia variedad de experiencias e investigaciones, el libro demuestra de qué manera las políticas de suelo dan forma a cuestiones tan diversas como la sostenibilidad de los ingresos municipales, el impacto de la crisis hipotecaria y la resiliencia urbana frente al cambio climático. El libro se divide en cuatro secciones:

Planificación urbana: En esta sección se tratan los diferentes contextos en los que tendrá lugar una planificación urbana a largo plazo, desde los efectos posiblemente catastróficos del cambio climático hasta el envejecimiento de la generación *baby-boomer* (nacidos

después de la Segunda Guerra Mundial, entre 1946 y 1964) y el ascenso de los *millennials* (nacidos entre 1980 y 2000). Destaca el *Atlas de Expansión Urbana* como una herramienta de ayuda para que los planificadores logren sortear el desafío de someter al suelo al mejor uso que pueda hacerse de él, a la vez que se establece una red que permita un buen nivel de movilidad e infraestructura.

Tributación: En esta sección se describe el estado del impuesto a la propiedad, la mayor fuente de ingresos que recaudan en forma directa las ciudades en los Estados Unidos. Se delinean los efectos de los límites impuestos por los movimientos de resistencia a la tributación y, de manera más amplia, el impacto de la Gran Recesión sobre el impuesto a la propiedad y los ingresos municipales.

Financiamiento de la vivienda: En esta sección se describen los efectos de la crisis hipotecaria en las familias y los barrios. Se analiza el futuro incierto de Fannie Mae y Freddie Mac, empresas auspiciadas por el gobierno para el financiamiento de hipotecas residenciales, y se explican los desafíos que enfrenta el sistema de vivienda de China desde que se introdujeron los mercados privados de vivienda en 1998.

A partir de una amplia variedad de experiencias e investigaciones, el libro demuestra de qué manera las políticas de suelo dan forma a cuestiones tan diversas como la sostenibilidad de los ingresos municipales, el impacto de la crisis hipotecaria y la resiliencia urbana frente al cambio climático.